



TRABAJO FIN DE GRADO

GRADO EN DERECHO

CURSO ACADÉMICO 2019/ 2020

INSTALACIÓN DE ASCENSORES EN COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

AUTORA:

Alicia Lozano Merino

DIRECTORA:

Carmen Fernández Canales

INSTALACIÓN DE ASCENSORES EN COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

1. INTRODUCCIÓN	5
2. NORMATIVA VIGENTE.....	8
2.1. NORMATIVA EUROPEA.	8
2.1.1. <i>La Directiva 2014/33/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de febrero de 2014, sobre la armonización de las legislaciones de los Estados miembros en materia de ascensores y componentes de seguridad para ascensores.</i>	8
2.2. NORMATIVA NACIONAL.	9
2.2.1. <i>Origen de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal. Elementos comunes y elementos privativos.</i>	9
2.2.2. <i>Principales modificaciones de la LPH en materia de accesibilidad, en especial, la Ley 8/2013.</i>	12
2.2.4. <i>Código técnico de la edificación</i>	16
3. DESARROLLO DEL PROCESO DE INICIACIÓN A LA INSTALACIÓN....	19
3.1. PROCEDIMIENTO DE SOLICITUD DE LA INSTALACIÓN DEL ASCENSOR.....	19
3.2. SUPUESTOS OBLIGATORIOS.....	20
3.3. RÉGIMEN DE ACUERDOS.....	22
4. UBICACIÓN DEL ASCENSOR.....	24
4.1. SOLUCIONES DIVERSAS DE COLOCACIÓN.....	25
4.2. SERVIDUMBRES	26
4.2.1 <i>Indemnizaciones.</i>	30
5. DISTRIBUCIÓN DE PAGOS Y GASTOS.....	32
5.1. DISTRIBUCIÓN DE LA DERRAMA SEGÚN ESTATUTOS, POR COEFICIENTE O TODOS POR IGUAL.....	32
5.2. PROHIBICIÓN DEL USO DEL ASCENSOR A MOROSOS.....	33
5.3. LA OBLIGACIÓN DE LOS LOCALES COMERCIALES DE CONTRIBUIR AL PAGO.....	35

5.3.1. Posibilidad de ser eximidos del pago.....	35
5.3.2. Distinción entre ascensor nuevo, ampliación o sustitución de uno ya existente.	36
6. AYUDAS Y SUBVENCIONES.	38
6.1. EL REAL DECRETO 106/2018, DE 9 DE MARZO, POR EL QUE SE REGULA EL PLAN ESTATAL DE VIVIENDA 2018-2021.....	38
6.2. DECRETO 4/2019, DE 7 DE FEBRERO, POR EL QUE SE REGULAN DETERMINADAS AYUDAS DEL PLAN DE VIVIENDA DE CANTABRIA 2018-2021.....	40
6.3. AYUDAS DE LAS ENTIDADES LOCALES.....	43
7. CONCLUSIONES	45
8. ANEXOS	48
8.1. BIBLIOGRAFÍA.	48
8.2. PÁGINAS WEB CONSULTADAS.	49
8.3. JURISPRUDENCIA CONSULTADA.	50
8.4. NORMATIVA CONSULTADA.	51

ABREVIATURAS

ART	Artículo.
CCAA	Comunidades Autónomas.
CC	Código Civil.
CE	Constitución Española.
CTE	Código Técnico de la Edificación
COCEMFE	Confederación Española de Personas con Discapacidad Física y Orgánica.
DB	Documento Básico.
LPH	Ley de Propiedad Horizontal.
RD	Real Decreto.
SAP	Sentencia Audiencia Provincial.
ST	Sentencia.
TFUE	Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea.
TS	Tribunal Supremo.
UE	Unión Europea.

1. INTRODUCCIÓN

La constante evolución en la que se encuentra la sociedad, apoyada por las numerosas herramientas que, con ayuda de la tecnología, han ayudado a los humanos a subsistir, se ve reflejada a lo largo de la historia. Ya en el antiguo Egipto en el 300 a.C. existieron los primeros elevadores operados por esclavos y caballos, pero no es hasta 236 a.C. cuando el arquitecto romano Marco Vitruvio, considera que Arquímedes fue quien construyó con la polea y el tornillo el primer elevador. Más tarde, en 1845, gracias al descubrimiento de la máquina de vapor, William Thompson diseña el primer ascensor hidráulico. Pero no es hasta la Revolución Industrial del Siglo XIX cuando nace el ascensor moderno, inspirado en el montacargas de Wateman.¹

Así como, en otras ciudades de Europa se extendían el crecimiento horizontal de edificaciones de no más de cuatro plantas, en España, durante la posguerra, tras la llegada masiva de personas del campo a las ciudades, surgió la necesidad de aprovechar cada milímetro de suelo. Se construyeron edificaciones verticales en las que la posibilidad de instalar un ascensor marcaba la gran diferencia que había entre los españoles de clase alta y baja. La creación de edificios en los que sus habitantes no podían permitirse el coste que suponía un ascensor, sigue siendo un problema hoy en día.

Remontamos las primeras referencias del ascensor en España a la España islámica, alrededor del año 1000, se comenzó a utilizar el ascensor con fines bélicos. Se trata de las primeras referencias al ascensor en España, pero, el primer ascensor moderno se instaló alrededor de veinte años después de las primeras demostraciones de Elisha G. Otis en Estados Unidos, en 1857, de la mano de los ingenieros Merly, Serra y Sevilla.²

España es uno de los países del mundo con mayor número de ascensores por habitante a consecuencia de la migración del campo a la ciudad y de las

¹<http://www.construirte.es/antecedentes-ascensor/>¹consultada 13 de diciembre de 2019.

²<https://ascensoresdomingo.com/blog/historia-del-ascensor/>²consultada 13 de diciembre de 2019.

construcciones verticales. Hay algunos informes que lo sitúan en el puesto número uno como dicen los realizados por CreditSuisse.³

Los problemas derivados de la diferencia entre tener o no ascensor en nuestras casas no son pocos. “Unas 100.000 personas con movilidad reducida nunca salen de casa en España por la falta de accesibilidad del inmueble en el que residen. De los 2,5 millones de personas con alguna dificultad para desplazarse, un 4% viven recluidos en sus casas y este porcentaje aumenta al 42% entre aquellos que pasan muchos días sin salir a la calle. La falta de adaptación de los edificios, unido a la escasez de ayudas para eliminar barreras arquitectónicas, les condena a vivir aislados en sus casas, según un estudio de la Fundación Mutua de Propietarios en colaboración con la Confederación Española de Personas con Discapacidad Física y Orgánica (COCEMFE)”.⁴ En muchas ocasiones, la única solución posible es intentar mejorar la accesibilidad con la instalación de un ascensor o buscar otra vivienda con más facilidades.

Otro de los problemas que surge a raíz de esto es la diferencia económica entre un inmueble con ascensor o sin él. Como explica Gonzalo Robles, CEO de la inmobiliaria Uxban y experto en el diseño y rehabilitación de vivienda de alto 'standing', la depreciación de un piso sin ascensor puede llegar a suponer un 30%. “Cuanto más alto el edificio, más se revalorizará en caso de disponer de elevador. El ascensor puede suponer una diferencia de 50.000 euros en un piso valorado en 250.000, por ejemplo.”⁵

Obviamente, la instalación de estos aparatos genera un gran coste que deben desembolsar los propietarios del inmueble, todo esto, sumado las molestias de las obras que son largas e incómodas, pudiendo demorarse de tres a ocho meses sobre todo si es necesario realizar reformas para habilitar un hueco donde

³ G. BARNÉS. H., “Como los ascensores cambiaron la historia de España” en periódico *El Confidencial*, publicado 31/07/2019. https://www.elconfidencial.com/alma-corazon-vida/2019-07-31/ascensores-historia-espana-pais-mas-tiene_2153315/

⁴ Estudio de la Fundación Mutua de Propietarios en colaboración con la Confederación Española de Personas con Discapacidad Física y Orgánica (COCEMFE). Informe encontrado en “100.000 personas no salen nunca de casa en España por la falta de accesibilidad de sus inmuebles.” En *El país* el 12 de junio 2019 por ORMAZABAL, M.

⁵ G. BARNÉS. H., “Como los ascensores cambiaron la historia de España” en periódico *El Confidencial*, publicado 31/07/2019 https://www.elconfidencial.com/alma-corazon-vida/2019-07-31/ascensores-historia-espana-pais-mas-tiene_2153315/

instalarlo y a los gastos de mantenimiento que supone la obligación de tener una línea telefónica fija, coste eléctrico... Aun así, las ventajas de los inmuebles que tienen respecto aquellos que no tienen son muy numerosas. Todo esto hace que la posibilidad de tener un ascensor en nuestras casas mejore nuestra calidad de vida notablemente e incremente el valor de nuestras viviendas. A pesar de ello, el gran número de viviendas en las que conviven diferentes propietarios genera multitud de conflictos, por ello es frecuente ver en los tribunales conflictos de este tipo.

En este trabajo se tratará de identificar cuáles son los principales problemas derivados de la instalación de ascensores, los procedimientos que se deben seguir para la toma de decisiones teniendo en cuenta las mayorías exigidas en la LPH y atendiendo a todas las circunstancias para garantizar la habitabilidad y accesibilidad de las personas a sus viviendas.

2. NORMATIVA VIGENTE.

2.1. NORMATIVA EUROPEA.

2.1.1. La Directiva 2014/33/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de febrero de 2014, sobre la armonización de las legislaciones de los Estados miembros en materia de ascensores y componentes de seguridad para ascensores.

El derecho de la Unión Europea se divide en dos ramas principales. Por un lado, está el derecho primario, derecho supremo que prevalece sobre cualquier otra fuente de derecho. Este tiene su origen en los tratados de la UE que son acuerdos vinculantes entre los estados miembros para conseguir determinados objetivos. Por otro lado, se encuentra el derecho derivado que está compuesto por reglamentos, directivas, decisiones, recomendaciones y dictámenes.

Por lo tanto, las directivas, forman parte de ese derecho secundario que es aprobado por las instituciones europeas en conformidad con los tratados europeos y, una vez aprobadas, los países la trasponen a sus ordenamientos internos. Es un acto vinculante en base al artículo 288 del TFUE. Las directivas son normas de resultado de obligado cumplimiento, pero se deja libertad a los países para establecer la forma y los medios necesarios para conseguirlo. La transposición debe producirse en un plazo establecido que normalmente suele ser de dos años.⁶

“La Directiva 2014/33/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de febrero de 2014, sobre la armonización de las legislaciones de los Estados miembros en materia de ascensores y componentes de seguridad para ascensores entra en vigor a partir del 18 de abril de 2014 y deroga la Directiva 95/16/CE con efectos a partir del 20 de abril de 2016”.⁷ La transposición y desarrollo de esta se realizó en España a través del Real Decreto 203/2016, de 20 de mayo y de conformidad con los arts. 12.5 y 15.1 de la Ley 21/1992, de 16 de julio, de Industria, que establece que: “Los Reglamentos de Seguridad

⁶ SARRIÓN ESTEVE, J., “La constitucionalización sustantiva del derecho comunitario y sistema de fuentes” publicado en *Revista General de Legislación y Jurisprudencia*, nº 04, año 2007, pp. 631-646.

⁷ Preámbulo del Real Decreto 203/2016, de 20 de mayo, por el que se establecen los requisitos esenciales de seguridad para la comercialización de ascensores y componentes de seguridad para ascensores.

Industrial de ámbito estatal se aprobarán por el Gobierno de la Nación, sin perjuicio de que las Comunidades Autónomas, con competencia legislativa sobre industria, puedan introducir requisitos adicionales sobre las mismas materias cuando se trate de instalaciones radicadas en su territorio”.⁸

Con esta directiva se pretendía conseguir dos objetivos: en primer lugar, permitir la comercialización de ascensores y sus componentes de seguridad en todo el mercado de la UE, y, en segundo lugar, garantizar un nivel de seguridad elevado para los usuarios de ascensores y el personal de mantenimiento. La directiva se aplica tanto a ascensores de nueva instalación como aquellos ya existentes.

La Directiva define las responsabilidades de los fabricantes, importadores y distribuidores en el contexto de la comercialización de ascensores y componentes de seguridad para ascensores incorporando que todos los ascensores y componentes de seguridad que se comercialicen en la UE deben llevar el marcado de conformidad CE para indicar que cumplen los requisitos de seguridad de la legislación de la UE y antes de la obtención del marcado CE, el fabricante debe llevar a cabo unas evaluaciones de seguridad y conformidad, y elaborar la documentación técnica de sus ascensores y componentes, los importadores deben comprobar si los fabricantes han llevado a cabo correctamente las evaluaciones de conformidad e informar a la autoridad responsable de la vigilancia de la seguridad si consideran que los ascensores o componentes no se ajustan a los requisitos de seguridad fundamentales. Toda la documentación necesaria debe registrarse y conservarse durante un período de diez años.⁹

2.2. NORMATIVA NACIONAL.

2.2.1. Origen de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal. Elementos comunes y elementos privativos.

⁸ Preámbulo del Real Decreto 203/2016, de 20 de mayo, por el que se establecen los requisitos esenciales de seguridad para la comercialización de ascensores y componentes de seguridad para ascensores.

⁹ EUR-lex, https://eur-lex.europa.eu/summary/ES/2403020202_1 consultada 22 de enero de 2020

El origen de la propiedad horizontal se encuentra en el desarrollo urbano de España durante la segunda mitad del siglo pasado. El contexto histórico en el que surgió el Código Civil en 1889 en una España en la que su población vivía en zonas rurales y no se conocían las ciudades como se conocen ahora, hizo suficiente la creación de un solo artículo, el 396, para regular la propiedad horizontal. La rápida expansión de las ciudades unida a la poca regulación que tenía este régimen hizo necesaria la creación de un régimen específico para este tipo de relaciones. Es por ello por lo que, para adaptarse a las exigencias sociales, en 1960 se promulga la Ley de Propiedad Horizontal. Una ley que consta de tres capítulos en los que nos encontramos 24 artículos algunos de los cuales han sido derogados y han quedado sin contenido en las posteriores reformas que ha sufrido esta ley. Se trata de una regulación *ex novo* de manera completa de la propiedad por pisos, dejando el artículo 396, que recoge las notas esenciales de la propiedad, como norma de remisión. Se debe tener en cuenta que la propiedad horizontal surge como una modalidad de la comunidad de bienes, conceptos que no deben ser confundidos. La comunidad de bienes, regulada en el Código Civil en su artículo 392.¹⁰ “se caracteriza por la idea de que de que varios sujetos tienen, de forma simultánea, un mismo derecho real sobre una cosa o pluralidad de cosas, mientras que la propiedad horizontal se caracteriza por la idea de que varios sujetos son titulares, de forma simultánea, de un derecho de propiedad, por un lado de los bienes privativos, que son aquellos susceptibles de aprovechamiento independiente y por otro, de los bienes comunes del edificio y de la urbanización, que son aquellos necesarios para el uso y disfrute de los mismos.”¹¹ SAP Córdoba 87/2015, 19 de Febrero de 2015.

El hecho de tener una copropiedad conlleva una serie de derechos, que a su vez derivan en un conjunto de deberes que deben cumplirse. “Se ha tratado de configurarlos (...) procurando dictar unas normas dirigidas a asegurar que el ejercicio del derecho propio no se traduzca en perjuicio del ajeno ni en menoscabo del conjunto, para así dejar establecidas las bases de una

¹⁰ Preámbulo Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal.

¹¹ Sentencia Audiencia Provincial Córdoba, Sección 1ª 87/2015, 19 de febrero de 2015. Base de datos vlex. Consultada 11 de febrero 2020

convivencia normal y pacífica.”¹² La norma trata de regularlo imponiendo sanciones y estableciendo las cuotas y gastos comunes que debe pagar cada propietario. El hecho de que concurren una colectividad de personas con los mismos derechos hace necesaria la creación de unos órganos, Junta, presidente y Administrador, para asegurar el correcto funcionamiento de este régimen. Estos órganos, como aparece regulado en la ley, deberán reunirse y tomar decisiones que afecten a la colectividad de propietarios y es mediante la junta, a través de la cual se toman los acuerdos que afectan a la comunidad siguiendo los sistemas de mayorías de la LPH.

En un régimen de propiedad horizontal los propietarios gozarán de derechos exclusivos sobre sus propios inmuebles y de un derecho de copropiedad sobre elementos del inmueble que sean necesarios para el adecuado uso y disfrute de estos. Por lo tanto, en un mismo inmueble coexisten dos tipos de derechos, los exclusivos y los de copropiedad regulados en la LPH y en los estatutos propios. Es conveniente realizar una distinción entre ambos elementos, comunes y privativos.

La Ley de propiedad horizontal no hace relación detallada de los elementos comunes. Se refiere a ellos en el artículo 3 LPH, que a su vez remite a lo dispuesto en el artículo 396 del Código Civil en el cual se establece una enumeración de elementos comunes. “La enumeración, sin embargo, no puede ser considerada como un *numerus clausus* tal y como sucedía en la regulación anterior a la Ley 8/1999, de 6 de abril -por la que se modifica la Ley de Propiedad Horizontal, Ley 49/1960 de 21 de julio-, pues la reforma operada en el artículo 396 del Código Civil, a través de la mencionada Ley, incluyó la cláusula "y cualesquiera otros elementos materiales o jurídicos que por su naturaleza o destino resulten indivisibles", modificándose así el carácter o naturaleza de la anterior enumeración que, a partir de ese momento, no puede sino calificarse de abierta o de *numerus apertus*.”¹³

¹² Preámbulo Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal.

¹³ Guías jurídicas
WoltersKluwer https://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4slAAAAAAAEAMtMSbF1jTAAAUmJjU2NztbLUouLM_DxblwMDCwNzAwuQQGZapUt-ckhlQaptWmJOcSoABqf2sTUAAAA=WKE consultada 26 de diciembre de 2019.

Dentro de los elementos comunes distinguimos dos tipos: comunes por naturaleza y comunes por destino, “mientras que los primeros han de tener la configuración de comunes en toda clase de comunidad, los considerados comunes por destino pueden serlo, o no, según los casos y conforme al correspondiente título constitutivo y si bien es cierto que los elementos comunes por destino pueden transformarse en partes privativas siempre que la comunidad acuerde, por unanimidad, su desafectación, los por esencia o naturaleza no pueden dejar de ser comunes en todo caso, con independencia de que su uso, como ocurre con los patios (y también las cubiertas planas), pueda ser atribuido a los que tengan acceso directo desde sus viviendas (Sentencias de 17 de julio de 1987, 20 de abril de 1991 y 4 de noviembre de 1994)”¹⁴ Sentencia Audiencia Provincial Orense Sección 1ª, 14 de Abril de 2004.

2.2.2. Principales modificaciones de la LPH en materia de accesibilidad, en especial, la Ley 8/2013.

Son numerosas las normas que han modificado la original LPH de 1960 en materia de accesibilidad:

- Ley 2/1988, de 23 de febrero, de reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal.
- Ley 3/1990, de 21 de junio, por la que se modifica la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, para facilitar la adopción de acuerdos que tengan por finalidad la adecuada habitabilidad de minusválidos en el edificio de su vivienda.
- Ley 10/1992, de 30 de abril, de Medidas Urgentes de Reforma Procesal.
- Ley 8/1999, de 6 de abril, de reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal.
- Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.
- Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad.

¹⁴Sentencia Audiencia Provincial Orense Sección 1ª, 14 de abril de 2004 Nº recurso 254/2003. Base de datos Vlex consultada 12 de febrero de 2020.

- Ley 19/2009, de 23 de noviembre, de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios.
- Ley 26/2011 de Adaptación normativa a la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad.
- Ley 8/2013 de Rehabilitación regeneración y renovación urbanas.
- Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.
- Ley 42/2015, de 5 de octubre, de reforma de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.
- Resolución de 22 de enero de 2019 que publica el Acuerdo del Congreso de los Diputados por el que se deroga el Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre.
- Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.¹⁵

Las mayorías que se han exigido para la eliminación de barreras arquitectónicas en las comunidades de propietarios a lo largo de la vigencia de la LPH se han ido flexibilizando y se pueden resumir en tres etapas en las que podemos diferenciar el requisito de la unanimidad, tres quintos y mayoría simple. Teniendo en cuenta el artículo 10.1 b) que establece un supuesto de obligatoriedad sin necesidad de acuerdo en junta como veremos a continuación.

En primer lugar, se necesitaba unanimidad para la eliminación de estas al considerarse obras de mejora, este era el quorum que hasta entonces era necesario para la instalación del ascensor al tratarse de la alteración de la estructura y configuración de la finca.¹⁶

Una segunda etapa se establece con la publicación de la Ley 8/1999, de 6 de abril, de Reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal como estable en su preámbulo, “se considera así hoy en día que la regla de la unanimidad es en exceso rigurosa, en cuanto obstaculiza la realización de

¹⁵ RIBES PEREZ.R., “*Las obras de eliminación de barreras arquitectónicas en la Ley de Propiedad Horizontal.*” Secretaria de estado de servicios sociales e igualdad. Ministerio de sanidad, servicios sociales e igualdad. Centro de recuperación de personas con discapacidad física. Julio 2013.

¹⁶ POLO PORTILLA, M.J., “*El nuevo quorum para la instalación del ascensor en una Comunidad de propietarios.*” Editorial jurídica Sepín, 5 de septiembre de 2013 <https://blog.sepin.es/2013/09/el-nuevo-quorum-para-la-instalacion-del-ascensor-en-una-comunidad-de-propietarios/>

determinadas actuaciones que son convenientes para la comunidad de propietarios e incluso, por razones medioambientales o de otra índole, para el resto de la colectividad. Se ha considerado así conveniente flexibilizar el régimen de mayoría para el establecimiento de determinados servicios (porterías, ascensores, supresión de barreras arquitectónicas que dificulten la movilidad de personas con minusvalías, servicios de telecomunicación, aprovechamiento de la energía solar, etc.).”¹⁷ Por lo tanto, el nuevo artículo 17 quedaba de la siguiente forma, “el establecimiento o supresión de los servicios de ascensor, portería, conserjería, vigilancia u otros servicios comunes de interés general, incluso cuando supongan la modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación.”¹⁸

Entre todas las reformas hay que destacar la de Ley 8/2013 “Son reveladores los términos empleados por el Preámbulo de la Ley 8/2013, cuando declara que «España posee actualmente, si no se reactiva la demanda, suelo capaz de acoger nuevos crecimientos urbanísticos para los próximos cuarenta y cinco años...A ello se une el dato significativo de vivienda nueva vacía, 723.043 viviendas». Por lo tanto, es notorio que «tanto a corto, como a medio plazo, será muy difícil que los sectores inmobiliarios y de la construcción puedan contribuir al crecimiento de la economía española y a la generación de empleo si continúan basándose, principalmente y con carácter general, en la transformación urbanística de suelos vírgenes y en la construcción de vivienda nueva»”¹⁹ este problema va unido al deterioro en el que se encuentran los cascos históricos de nuestras ciudades a consecuencia de las edificaciones de más de 50 años que, ni si quieren cumplen los estándares europeos sobre eficiencia energética plasmados en los objetivos obligatorios Paquete 20-20-20 “Energía y Cambio Climático” A consecuencia de estos problemas se crea esta ley que, como se

¹⁷Preámbulo Ley 8/1999, de 6 de abril, de Reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal.

¹⁸ Artículo 17.1 Ley 8/1999, de 6 de abril, de Reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal.

¹⁹ FERNÁNDEZ TORRES, J.R., I. “*La rehabilitación, la regeneración y la renovación urbanas en un contexto económico adverso*” publicada en Revista Aranzadi de Urbanismo y Edificación nº 30, año 2014, BIB 2014\699 Aranzadi

indica en su título, tiene los objetivos de rehabilitar, regenerar y renovar las áreas urbanas. No solo limitándose al estado físico de las edificaciones, sino que propone, como establecen sus artículos, reformas integrales de estas para mejorar la calidad de vida de sus vecinos y de las zonas en las que se encuentran.

La tercera etapa, en cuanto a mayorías exigidas, viene de la mano de la entrada en vigor de La Ley 8/2013. La disposición final primera de esta ley contiene modificaciones sobre la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, con el objeto de evitar que los actuales regímenes de mayorías establecidos impidan la realización de las actuaciones previstas en la nueva Ley.²⁰

Los cambios más relevantes fueron, la modificación del artículo 10, la modificación total del artículo 17 y la derogación de los arts. 8,11 y 12 LPH. “El art. 17 tenía ahora que sistematizar, ordenar y abordar de forma completa todos los quórum de adopción de acuerdos que anteriormente se encontraban dispersos en varios artículos de la LPH.” En la nueva redacción de este artículo se aclara que el establecimiento del ascensor estará sometido la doble mayoría simple, como el resto de las obras de eliminación de barreras e instalaciones que tengan como finalidad el logro de la accesibilidad. Incluso cuando la nueva instalación suponga modificación del título constitutivo o los estatutos, se regirá la regla de la doble mayoría.²¹ El artículo 10 establece ahora que, las obras que la comunidad tiene la obligación de realizar no requieren acuerdo de la junta para su realización. Se tratan de aquellas obras necesarias que, por lo tanto, determinan su obligatoriedad para la comunidad como el supuesto recogido en este mismo artículo referido a la eliminación de barreras arquitectónicas cuando en la vivienda vivan o presten servicios personas discapacitadas o mayores de setenta años.

²⁰ GONZÁLEZ CARRASCOS, M^oC., “*Modificaciones de la LPH por Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas*” agosto de 2013. Trabajo realizado dentro del Proyecto de Investigación DER 2011-28562, del Ministerio de Economía y Competitividad (“Grupo de Investigación y Centro de Investigación CESCO: mantenimiento de una estructura de investigación dedicada al Derecho de Consumo”),

²¹ GONZÁLEZ CARRASCOS, M^oC., “*Modificaciones de la LPH por Ley 8/2013, de 26 de junio...*” Op. cit.

2.2.3. Código Técnico de la Edificación.

El CTE es aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo. Según el preámbulo de ese mismo Real Decreto el CTE “se trata de un instrumento normativo que fija las exigencias básicas de calidad de los edificios y sus instalaciones. A través de esta normativa se da satisfacción a ciertos requisitos básicos de la edificación relacionados con la seguridad y el bienestar de las personas, que se refieren, tanto a la seguridad estructural y de protección contra incendios, como a la salubridad, la protección contra el ruido, el ahorro energético o la accesibilidad para personas con movilidad reducida.”²²

Se debe tener en cuenta la Directiva 2002/91/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de diciembre, relativa a la eficiencia energética de los edificios, en base a la cual se han incorporado al Código Técnico de la Edificación las exigencias relativas a los requisitos de eficiencia energética que se establecidas en los artículos 4, 5 y 6 de esta misma. Esta directiva se vio sustituida por la Directiva 2010/31/UE del Parlamento Europeo y del Consejo de 19 de mayo de 2010 relativa a la eficiencia energética de los edificios para llevar acabo modificaciones sustantivas de produjo una refundición de la directiva y existente. Aun así, el CTE, tal como establece la LOE, puede completarse con las exigencias de otras normativas dictadas por las Administraciones competentes. Es decir, la normativa autonómica y local de aplicación en cada caso.

El CTE tiene una estructura simple, se divide en dos partes. En la primera parte se detallan las exigencias obligatorias en materia de habitabilidad y seguridad a la hora de construir un edificio según Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación. En la segunda parte se encuentran los documentos básicos que son el conjunto de normativas que componen el CTE y a cada una de las cuales se les denomina Documento Básico. Existen dos tipos de documentos básicos, los dedicados a la seguridad y los dedicados a la habitabilidad.

DB SE: Seguridad estructural.

²² Preámbulo del Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

DB SI: Seguridad en caso de incendio

DB SUA: Seguridad de utilización y accesibilidad

DB HE: Ahorro de energía

DB HR: Protección frente al ruido

DB HS: Salubridad

Junto a estos documentos básicos se encuentran unos documentos complementarios que son oficiales, pero no reglamentarios. Estos sirven para comprender, apoyar, ayudar a la interpretación o establecer posibles soluciones o formas de conseguir las exigencias de los documentos básicos. Y los documentos reconocidos que se pueden incluir documentos como el RITE, etc... Los documentos reconocidos son promovidos por 3º agentes y adoptados y reconocidos por el Ministerio de Fomento que mantendrá un registro público de los mismos a través del Registro General del CTE.

El 27 de diciembre de 2019 se publicó el Real Decreto 732/2019 de 20 de diciembre, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación para realizar la transposición parcial de normativa europea. Este Real Decreto introduce una nueva exigencia básica de salubridad HS 6, de protección frente al gas radón. Dicha exigencia se desarrolla mediante la incorporación de una nueva sección en el documento básico DB HS de salubridad, donde se establecen los criterios para la verificación y justificación de su cumplimiento. Asimismo, se realizan algunas modificaciones en el Documento Básico DB SI de seguridad en caso de incendio, para limitar adecuadamente el riesgo de propagación del incendio por el exterior del edificio. Por último, también se incluye una actualización de las referencias normativas en algunos de los documentos básicos técnicos del CTE.²³

Han sido varios los antecedentes a este CTE, en primer lugar, desde 1957 las normas técnicas que regulaban sector de la edificación, conocidas como normas MV, eran competencia del Ministerio de la Vivienda. Esta reglamentación se desarrollaba por la Dirección General de Arquitectura del Ministerio de

²³Real Decreto núm. 732/2019, de 20 de diciembre por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo. RCL 2019\1873.

Gobernación, una institución que fue creada en 1937. En 1977 estas reglas se transformaron en las Normas Básicas de la Edificación (NBE). A las NBE se le añadieron las Normas Tecnológicas de la Edificación (NTE) para completar el marco regulatorio. Estas especificaciones no tenían carácter obligatorio y servían como el desarrollo operativo de las NBE. Finalmente, el conjunto de normas creadas en 1977 se completaba con las Soluciones Homologadas de la Edificación (SHE)

En 1999 se publica la Ley 38/1999 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación que tiene como principal objetivo regular el sector de la edificación. En materia de reglamentación era preciso actualizar una reglamentación que había quedado profundamente obsoleta por lo que la ley insta y autoriza al Gobierno para la aprobación de un Código Técnico de la Edificación mediante Real Decreto.²⁴

²⁴ Código técnico de la edificación (CTE) <https://www.codigotecnico.org/> consultada 22 de enero de 2020.

3. DESARROLLO DEL PROCESO DE INICIACIÓN A LA INSTALACIÓN.

3.1.PROCEDIMIENTO DE SOLICITUD DE LA INSTALACIÓN DEL ASCENSOR.

En caso de que queramos instalar un ascensor en nuestra comunidad, el primer paso que se debe seguir es el incluir ese punto en el orden del día de la junta para que pueda ser debatido con el resto de los propietarios.

El artículo 16.2 de la Ley de Propiedad Horizontal establece que, “cualquier propietario podrá pedir que la Junta de Propietarios estudie y se pronuncie sobre cualquier tema de interés para la comunidad; a tal efecto dirigirá escrito, en el que especifique claramente los asuntos que pide sean tratados, al presidente, que los deberá incluir en el orden del día de la siguiente Junta que se celebre.”

Por lo tanto, bastará con que sea propuesto por un propietario legitimado, quedando excluidos los inquilinos, pero no los morosos, que podrán presentar puntos a la Junta, pero no podrán votarlos ya que su morosidad conlleva la pérdida del derecho a voto.²⁵ Una vez que un sujeto legitimado presenta la propuesta deberá realizar un escrito que se envíe o entregue al presidente, en él deben costar lo siguiente: datos personales del propietario y la vivienda, el nombre del presidente de su comunidad y la petición de incluir un asunto argumentando de manera breve por qué debe ser incluido en el orden del día. Es recomendable que se realice con pruebas de su recepción, bien mediante burofax o con copia firmada por el presidente y que se comunique al administrador de fincas para que también tenga en cuenta la petición. Este escrito deberá entregarse antes de que se emita y comunique a los vecinos el Orden del Día que se tratará en la junta, la Ley de Propiedad Horizontal establece un plazo mínimo de seis días en caso de Junta Ordinaria. En caso de que el nuevo punto a tratar sea comunicado sin suficiente antelación se pospondrá hasta la siguiente junta que se convoque.

²⁵ MARTÍNEZ ATIENZA, G., *Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal. Después de la Reforma de 2011*, Editorial vLex 2012, páginas: 155-163.

Una vez que el tema sea incluido en el orden del día se deberá aprobar conforme a las mayorías exigidas en la LPH y, posteriormente, se deberá aprobar en junta el presupuesto para poder comenzar las obras de instalación. No es necesario que la decisión de instalación del ascensor y el presupuesto sean aprobados en la misma junta.²⁶

3.2. SUPUESTOS OBLIGATORIOS.

Actualmente existen muchos edificios y viviendas, sobre todo las más antiguas, en las que las escaleras de acceso a ellas pueden ser una dificultad para aquellas personas mayores o con problemas de movilidad. Normalmente esto se soluciona con la instalación de un ascensor, pero ¿en qué casos está obligada una comunidad de vecinos a la instalación de este?

Según el artículo 17.2 de la LPH “Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 10.1 b), la realización de obras o el establecimiento de nuevos servicios comunes que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o movilidad de personas con discapacidad y, en todo caso, el establecimiento de los servicios de ascensor, incluso cuando impliquen la modificación del Título Constitutivo, o de los Estatutos, requerirá el voto favorable de la mayoría de los propietarios, que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación.” En base a este artículo se establece la posibilidad de que, si se da la doble mayoría exigida, tanto de propietarios como de cuotas de participación, sea obligatoria la instalación de un ascensor. La comunidad quedará obligada al pago de los gastos, aun cuando el importe anualmente exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes.

La Ley 8/2013 de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, publicada en el BOE y actualizada en 2015, estableció reformas en la Ley de propiedad Horizontal. Esas reformas afectaron a los supuestos de instalación de un ascensor de la siguiente manera:

²⁶<https://www.prevent.es/blog-mis-vecinos/como-proponer-un-punto-en-el-orden-del-dia-en-la-junta-de-propietarios> consultado 13 de febrero 2020.

“Tendrán carácter obligatorio y no requerirán de acuerdo previo de la Junta de propietarios, impliquen o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, y vengan impuestas por las Administraciones Públicas o solicitadas a instancia de los propietarios, las siguientes actuaciones:

b) Las obras y actuaciones que resulten necesarias para garantizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad universal y, en todo caso, las requeridas a instancia de los propietarios en cuya vivienda o local vivan, trabajen o presten servicios voluntarios, personas con discapacidad, o mayores de setenta años, con el objeto de asegurarles un uso adecuado a sus necesidades de los elementos comunes, así como la instalación de rampas, ascensores u otros dispositivos mecánicos y electrónicos que favorezcan la orientación o su comunicación con el exterior, siempre que el importe repercutido anualmente de las mismas, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas, no exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes. No eliminará el carácter obligatorio de estas obras el hecho de que el resto de su coste, más allá de las citadas mensualidades, sea asumido por quienes las hayan requerido.” Artículo 10.1 b) de la LPH.

Según este artículo será de carácter obligatorio en caso de que concurran los siguientes requisitos: en primer lugar, que la persona que lo solicite sea mayor de setenta años o presente alguna discapacidad. Como puede verse en las siguientes sentencias, SAP de Madrid de 8-7-2009, SAP de Zaragoza de 17-6-2009 o SAP de Valencia de 28-1-2009²⁷. No es necesario que las personas que reúnan esas características habiten en la vivienda, se podrá exigir igualmente en caso de que se demuestre que esas personas trabajan o prestan servicios voluntarios en las mismas. El segundo requisito es de naturaleza económica, consiste en que el importe que deban abonar los propietarios de la comunidad no supere anualmente las doce mensualidades ordinarias de gastos comunes. Se debe tener en cuenta el párrafo final de este artículo 10.1b) “También será obligatorio realizar estas obras cuando las ayudas públicas a las que la comunidad pueda tener acceso alcancen el 75% del importe de estas.” Esta

²⁷ LANA DEL CASTILLO, C., “PROPIEDAD HORIZONTAL Y OBRAS DE REHABILITACIÓN” Monografías de la Revista Aragonesa de Administración Pública ISSN 1133-4797, XV, Zaragoza, 2013, pp.146.

última parte del precepto fue incorporada tras la publicación del Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.

“Ante ello, hay que llegar a una primera conclusión: Y no es otra que, cuando la Ley se refiere al concepto de importe repercutido anual no puede referirse al de cada propietario, sino al global, es decir, no referido al coste que abona cada comunero, sino al total de la comunidad, porque salvo que en la comunidad se pague por partes iguales, no todos los comuneros pagan lo mismo, por lo que se debe entender una repercusión anual al coste de la obra y la posibilidad de que este coste sea fraccionado y, si lo es que, si el importe supera en su coste a una anualidad de gastos no será obra obligatoria. Y si no es fraccionado el pago y supera, también, ese coste el de las 12 mensualidades tampoco sería obligatoria la obra y habría que acudir para su aprobación al art. 17.2 por doble mayoría del total como se ha explicado anteriormente”.²⁸

Se deben descontar, como pone en este mismo precepto, las ayudas y subvenciones públicas que haya podido recibir la comunidad del presupuesto. En resumen, en el caso de que la obra sea fraccionada, o no, el importe no debe superar el presupuesto ordinario anual de la comunidad. En el caso de que los gastos superen ese límite fijado en el artículo 10. 1 b), se deberá aprobar por mayoría en la junta si los interesados quisieran hacerse cargo del importe que excede, la comunidad estará obligada su instalación ya que tiene como finalidad la eliminación de barreras arquitectónicas sin necesidad de adoptar el acuerdo por mayoría.

3.3. RÉGIMEN DE ACUERDOS.

Los acuerdos recogidos en la LPH están regulados principalmente en sus artículos 17 y 10. La LPH ha flexibilizado el régimen de acuerdos y, entre ellos, podemos encontrarnos con decisiones que no requieren acuerdo. Hablamos, por ejemplo, de los supuestos recogidos en el artículo 10.1 como la supresión de barreras arquitectónicas cuando sean requeridas a instancia de los propietarios

²⁸ MAGRO SERVET, V. “Significado del “importe repercutido anual” para la determinación de la obligatoriedad de las obras en comunidades de propietarios.” En *Revista de Derecho Inmobiliario*, el 12 de noviembre de 2017.

en cuya vivienda o local vivan, trabajen o presten servicios voluntarios, personas con discapacidad, o mayores de setenta años. Otros ejemplos pueden ser; aquellas obras de conservación y mantenimiento de la finca que se tengan que hacer con carácter urgente²⁹ o la instalación de un punto de recarga de vehículos eléctricos.³⁰

En oposición a estos acuerdos que no requieren consentimiento de los propietarios, nos encontramos con aquellos que necesitan la unanimidad de votos a favor, es decir, que todos los propietarios voten a favor de adoptar ese acuerdo. Las decisiones que requieren unanimidad para adoptarse son aquellas que tengan por objeto modificar o aprobar el título constitutivo o los estatutos de la comunidad como así viene recogido en la LPH.³¹

También están los acuerdos que requieren las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación como se recoge en el artículo 17 en los apartados 3, 4 y 12. Algunos de ellos son, el establecimiento o supresión de los servicios de portería, conserjería, vigilancia u otros servicios comunes de interés general, supongan o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, el arrendamiento de elementos comunes que no tengan asignado un uso específico en el inmueble, el establecimiento o supresión de equipos o sistemas, no recogidos en el apartado 1 del artículo 17 LPH, que tengan por finalidad mejorar la eficiencia energética o hídrica del inmueble deberán ser adoptados con este quórum. Se recogen otros supuestos en el artículo 10.3 como la división material de los pisos, locales o anejos para formar otros más reducidos e independientes, el aumento de la superficie de los pisos, locales o anejos por agregación de otros colindantes del mismo edificio, la construcción de nuevas plantas y cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio como el cerramiento de las terrazas.³²

La instalación de infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, o la adaptación de los existentes, así como la instalación de sistemas comunes o privativos, de aprovechamiento de energías

²⁹ Artículo 10.1 Ley de Propiedad Horizontal.

³⁰ Artículo 17.5 Ley de Propiedad Horizontal.

³¹ Artículo 17.6 Ley de Propiedad Horizontal.

³² SEVILLA CÁCERES, F., “Acuerdos de la Comunidad que requieren para su aprobación de tres quintos” artículo publicado en <https://www.mundojuridico.info/> el 20 de enero de 2020.

renovables, o bien de las infraestructuras necesarias para acceder a nuevos suministros energéticos colectivos como recoge el apartado 1 del artículo 17 requerirán el voto a favor de por un tercio de los integrantes de la comunidad que representen, a su vez, un tercio de las cuotas de participación.

Para la validez de los demás acuerdos, incluido el supuesto recogido en el artículo 17.2, la realización de obras o el establecimiento de nuevos servicios comunes que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o movilidad de personas con discapacidad y, en todo caso, el establecimiento del servicio de ascensor bastará el voto de la mayoría del total de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación. En segunda convocatoria, serán válidos los acuerdos adoptados por la mayoría de los asistentes, siempre que ésta represente a su vez, más de la mitad del valor de las cuotas de los presentes.

Cuando la mayoría no se pudiese lograr por los procedimientos establecidos en los apartados anteriores, el Juez, a instancia de parte deducida en el mes siguiente a la fecha de la segunda Junta y, oyendo en comparecencia los contradictores previamente citados, resolverá en equidad lo que proceda dentro de veinte días, contados desde la petición, haciendo pronunciamiento sobre el pago de costas. Así se establece en el apartado 7.

“A los efectos establecidos en los párrafos anteriores de esta norma, se computarán como votos favorables los de aquellos propietarios ausentes de la Junta debidamente citados, quienes una vez informados del acuerdo adoptado por los presentes, conforme al procedimiento establecido en el artículo 9, no manifiesten su discrepancia por comunicación a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad en el plazo de treinta días naturales, por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción.”³³

4. UBICACIÓN DEL ASCENSOR.

³³ VÁZQUEZ BARROS, S., *“Comentario al Artículo 17, sobre los acuerdos de la junta de propietarios, de la Ley de Propiedad Horizontal”* Capítulo II. Del régimen de la propiedad por pisos o locales. Publicado en 2009. Editorial VLEX. ISBN: 848355416X

4.1. SOLUCIONES DIVERSAS DE COLOCACIÓN.

Cuando una comunidad de vecinos se decide que quieren instalar un ascensor, surge la pregunta de dónde instalarlo. Existen diversas formas de colocar un ascensor en un edificio que, aunque no sean el tema principal de este trabajo, conviene tenerlas en cuenta.

El hueco del ascensor sería la solución más sencilla y económica, si en el edificio existe un hueco específico para el ascensor dejado por los constructores, no habría problemas para proceder a la instalación. Los problemas surgen cuando hay edificios viejos y ese espacio no existe, entonces, se deberá recurrir a las siguientes soluciones:

El hueco de la escalera es un espacio muy utilizado ya que es una zona común y normalmente suele haber hueco suficiente. Se puede colocar el ascensor haciendo pequeñas reformas y sin invadir zonas privadas de los vecinos.

El patio de luces puede ser otra opción, en este caso se debe tener en cuenta que la instalación no afecte a la vivienda de ningún vecino, que no suponga una reducción de luz o que taponen conductos de ventilación. Hay que tener en cuenta que hay muchos edificios que no cuentan con un patio de este tipo por lo que tendrían que recurrir a la instalación por otra vía.

Otra solución es la instalación en la fachada del edificio. Hay varios tipos: adosados al muro, se deben pedir permisos al ayuntamiento ya que, si se instala en la fachada, en muchas ocasiones puede estar invadiendo suelo público. También será necesario el permiso de los vecinos que puedan resultar afectados con la instalación del elevador. El otro tipo sería con pasarelas, cuando se quiere dar servicio a 2 escaleras con un único ascensor o por alguna razón no es posible adosar el ascensor a la fachada, se puede optar por instalar pasarelas desde el ascensor a las zonas comunes del edificio. Con parada en las mesetas, En ocasiones, la única posibilidad para instalar un ascensor es por el exterior desembarcando a nivel de entreplanta, en las mesetas. A veces se opta por esta solución para simplificar las obras y reducir costes. Con esta opción se mejora el confort, pero no resuelve la accesibilidad a las viviendas. Por último, ascensor con parada a nivel de planta tirando las escaleras. Cuando se dispone de

espacio, con el fin de conseguir la accesibilidad y supresión total de barreras arquitectónicas en el edificio, se plantea la modificación y demolición parcial o total de la escalera interior del edificio. Se instala un conjunto completo de escaleras metálicas, pasarelas, mesetas de desembarco y estructura metálica de soporte para el ascensor.³⁴

Otra de las opciones son los ascensores a medida, sólo necesitan que haya un hueco que cuente con 65 centímetros de ancho por un metro de fondo. La razón es que no necesita un cuarto de máquinas. La única pega que tendría instalar un ascensor tan reducido sería que el espacio de dentro es limitado y se podrá usar solo por parejas.³⁵

En muchas ocasiones para instalar el ascensor de cualquiera de las formas anteriores se invaden zonas privadas de los vecinos, si no ha sido posible la instalación de este en las zonas comunes, se puede recurrir a instalarlo utilizando propiedades privadas. En este caso se deberá llegar a un acuerdo con los vecinos afectados que, normalmente, conlleva el pago de una indemnización por los daños y perjuicios que puedan derivarse de la instalación.³⁶

4.2. SERVIDUMBRES.

Cuando nos encontramos en el caso de que una comunidad quiere instalar un ascensor se plantea la posibilidad de que esa instalación se produzca invadiendo zonas privadas de los vecinos. En estos supuestos, nos encontramos con una contraposición de derechos; por un lado, los derechos exclusivos y singulares de los propietarios sobre sus propiedades privadas dentro del inmueble³⁷ y, por otro lado, una de las obligaciones de los propietarios recogida en el artículo 9.c) LPH “Consentir en su vivienda o local las reparaciones que exija el servicio del inmueble y permitir en él las servidumbres imprescindibles requeridas para la

³⁴ Ascensores Pascual <http://ascensoresjpascual.blogspot.com/2014/03/donde-colocar-el-ascensor.html> consultada 14 de febrero 2020

³⁵ Ascensores Abando <https://www.ascensoresabando.com/blog/colocar-ascensor-sin-hueco/> consultada 14 de febrero 2020

³⁶ Ascensores Ramase S.A. <https://www.ascensoresramase.com/noticias/lugares-donde-ubicar-ascensor/> consultada 14 de febrero 2020

³⁷ Artículo 3 de la Ley de Propiedad Horizontal.

realización de obras, actuaciones o la creación de servicios comunes llevadas a cabo o acordadas conforme a lo establecido en la presente Ley, teniendo derecho a que la comunidad le resarza de los daños y perjuicios ocasionados.

d) Permitir la entrada en su piso o local a los efectos prevenidos en los tres apartados anteriores.”³⁸

Así viene siendo confirmado por los tribunales como se establece en la siguiente sentencia de 18 de diciembre de 2008, correspondiente al recurso 880/2004, «a tenor del artículo 17 será suficiente la simple mayoría para la supresión de las "barreras arquitectónicas", que dificulten el acceso y la movilidad de las personas con minusvalía; esta regla permite a la Comunidad imponer esa servidumbre [ocupación de parte de un local privativo para la instalación del ascensor] para la creación de servicios de interés general y cuando el acuerdo de la Junta reúna los presupuestos legales, con el oportuno resarcimiento de daños y perjuicios»”.³⁹ Asimismo, este precepto indica que los propietarios deberán permitir la entrada en su piso o local en los supuesto anteriormente indicados en ese artículo.

Es conveniente destacar la resolución núm. 16846/2019 de 25 octubre de la antes denominada Dirección General de los Registros y del Notariado (ahora Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública Notariado, integrada en la Secretaría General para la Innovación y Calidad del Servicio Público de Justicia). Mediante la cual se establece que, en el caso de que se llegue a un acuerdo para instalar un ascensor común a dos edificios y se requiera la creación de una servidumbre sobre elementos comunes de uno de los inmuebles, ese acuerdo deberá adoptarse con la misma mayoría con la que se adoptó el acuerdo de instalación del ascensor. El Tribunal Supremo, en su sentencia 804/2011, de siete de noviembre de 2011, no ofrece dudas de qué para la adopción del acuerdo de mancomunar el núcleo de comunicación vertical del inmueble, y constituir la servidumbre recíproca de utilización con el edificio colindante, único modo posible de que ambos dispongan de ascensor, basta la mayoría simple.

³⁸ Artículo 9.c) de la Ley de Propiedad Horizontal.

³⁹ Sentencia Tribunal Supremo. Sala de lo Civil Fecha: 10/10/2011 Nº de Recurso: 2240/2008 Nº de Resolución: 732/2011 Id Cendoj: 28079110012011100688

Las servidumbres no podrán constituirse cuando supongan una pérdida de habitabilidad, en los casos en los que establecer esa servidumbre pueda suponer un menoscabo a la propiedad o que ya no puedan usarse de la forma correcta para la que fueron creados. Por lo tanto, estos límites deben ser determinados por los tribunales ayudados de los informes realizados por los expertos y técnicos. La sentencia del Tribunal Supremo de 22 diciembre de 2010 recoge que “La ocupación de un espacio privativo, en el que difícilmente concurriría el consentimiento del vecino afectado, no puede suponer una privación del derecho de propiedad al extremo de suponer una pérdida de habitabilidad y funcionalidad de su espacio privativo”. Otra de las cuestiones a valorar es si los propietarios están obligados o no a soportar la servidumbre, se debe tener en cuenta tanto la pérdida de habitabilidad y funcionalidad como si el hecho de constituir esa servidumbre es o no la única opción. Debemos considerar si la servidumbre es la única solución o cuando tras valorarse otras opciones sea esta la menos perjudicial. Como se señala en la Sentencia de la Audiencia Provincial de A Coruña. “La cuestión que se plantea es el de determinar si el demandado se encuentra obligado a soportar tal servidumbre (art. 17.1 de la Ley de Propiedad Horizontal), obligación que debe soportar cuando no hay otra solución, ahora bien, debe ser indemnizado y siempre que no suponga perjuicio para el mismo.”⁴⁰

La jurisprudencia, a la hora de determinar si es necesario o no el consentimiento del propietario perjudicado, es contradictoria como veremos a continuación.

Por un lado, están los tribunales que optan por la opción de una ponderación, reconocen el siguiente criterio “las SS. A. P. Zaragoza, Secc. 5ª, de 18.05.05; Málaga, Secc. 5ª, de 29.04.05; Valencia, Secc. 8ª, de 27.04.05; Vizcaya, Secc. 3ª, de 30.03.05, Guipúzcoa, Secc. 2ª, de 15.03.05 o Asturias, Secc. 6ª, de 07.02.05). Siendo las notas comunes que se reiteran en la mayoría de estas sentencias, aunque existe alguna discrepante, por supuesto: primero, que pueden ser en principio incluidas en el ámbito de las servidumbres que se deben soportar por el propietario este tipo de obras; segundo, que se ha de realizar un examen caso por caso, ponderando las necesidades a las que se pretende dar respuesta y el grado de afección para la propiedad; tercero, que ha de ser

⁴⁰ Sentencia de la Audiencia Provincial de A Coruña (Sección 3ª) Sentencia núm. 352/2019 de 9 octubre. JUR 2019\303948

imposible otra solución alternativa que no implique la ocupación de elementos privativos y cuarto, que la afectación para el predio sirviente no puede llegar a tal extremo que un menoscabo tan relevante del aprovechamiento del espacio privativo que desnaturalice o vacíe de contenido o prive de utilidad dominical el derecho de propiedad comprometido.” SAP de Huelva del 9 de febrero de 2006.

Por otro lado, existen sentencias en las que el consentimiento del titular es obligatorio como se dispone en la Sentencia de la Audiencia Provincial de Cantabria del 23 de mayo de 2006 “prácticamente de modo unánime todas las Audiencias rechazan que terceros (el resto de los comuneros) puedan disponer de un bien privativo de un comunero, siquiera sea una porción de un local. SSAAPP de Tarragona, 1ª, 11.1.2004; de Barcelona, 1ª, 19.4.2004; de Toledo, 2ª, 30.12.2003; de Navarra, 1ª, 17.10.2003; de Guipúzcoa, 3ª, 4.11.2003; de Asturias, 7ª, 23.10.2003 y 14.11.2002; de Jaén, 2ª, 20.5.2003; de Zaragoza, 5ª, 21.12.2001. El art 9.1.c) LHP no puede ser interpretado aisladamente, sino en el contexto del ordenamiento jurídico español, esto es el del art 33 CE, el art 348 CC, y desde luego los propios arts. 3, a) y 11.3 LPH, que, en definitiva, cuando, como sucede, no se trata de un mero gravamen que permite subsistir la propiedad, sino de una verdadera expropiación (pérdida de la propiedad), ello no es posible sin el consentimiento del titular.”

Sin embargo, la mayoría de los tribunales determinan que no es necesario este consentimiento para establecer la servidumbre. La Sentencia de la Audiencia Provincial A Coruña del 13 de febrero 2015 establece que no es necesario el consentimiento del propietario afectado. “El artículo 9.1 c) de la Ley de Propiedad Horizontal establecía que el propietario tenía que «Consentir en su vivienda o local las reparaciones que exija el servicio del inmueble y permitir en él las servidumbres imprescindibles requeridas para la creación de servicios comunes de interés general acordados conforme a lo establecido en el artículo 17, teniendo derecho a que la comunidad le resarza de los daños y perjuicios ocasionados». El acuerdo de instalar el ascensor puede implicar la imposición de una servidumbre a un propietario en particular, quien está obligado a soportarla. Incluso aunque la servidumbre conlleve, en la práctica, la privación de una superficie inapreciable de su propiedad. Todo ello, naturalmente, con el oportuno resarcimiento de daños y perjuicios.”

Del mismo modo, el Tribunal Supremo ya se pronunció a favor de este último criterio en su sentencia 732/2011, de la Sala 1ª, de 10 de octubre de 2011, eliminó el consentimiento del propietario o propietarios afectados, fijando definitivamente la jurisprudencia: "... la instalación de un ascensor en una comunidad de vecinos que carece de este servicio, considerado como interés general, permite la constitución de una servidumbre con el oportuno resarcimiento de daños y perjuicios, incluso cuando suponga la ocupación de parte de un espacio privativo, siempre que concurren las mayorías exigidas legalmente para la adopción de tal acuerdo, sin que resulte preceptivo el consentimiento del copropietario." Posteriormente, se ha confirmado por esta misma sala la eliminación del consentimiento del propietario en la Sentencia núm. 637/2013 de 17 octubre: "cada propietario tiene la obligación de consentir en su vivienda o local las reparaciones que exija el servicio del inmueble y permitir en él las servidumbres imprescindibles."

4.2.1. Indemnizaciones.

En cuanto a la indemnización a percibir por los propietarios afectados fijada al final del artículo 9.1 c) LPH respecto a su local o vivienda deberán "permitir en él las servidumbres imprescindibles requeridas para la realización de obras, actuaciones o la creación de servicios comunes llevadas a cabo o acordadas conforme a lo establecido en la presente Ley, teniendo derecho a que la comunidad le resarza de los daños y perjuicios ocasionados." El cálculo de esa indemnización deberá llevarse a cabo por un dictamen de un técnico en el que se determine el valor del espacio del que va a ser privado el propietario por la instalación de la servidumbre. Este dictamen es recomendable para facilitar la posibilidad de llegar a un acuerdo entre comunidad y copropietario y evitar acudir a los tribunales retrasando así, el inicio de las obras. Se debe tener en cuenta qué si la servidumbre afecta a partes esenciales de la casa, como pueden ser la cocina o el baño, será la propia comunidad la que debe hacer frente a los gastos que se deriven de las obras para rehacer esas zonas.

Se deberá valorar tanto el informe del técnico, como la pérdida de funcionalidad de las zonas en las que se va a imponer la servidumbre, así como de los

perjuicios ocasionados a los inquilinos, en casa de que los haya. La STS nº 633/2011, de 4 de octubre de 2011 así lo recoge “con el acuerdo adoptado en la Junta de Propietarios por mayoría, permiten la constitución de servidumbres para la creación de servicios comunes con la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso y la movilidad de las personas con minusvalía, obviamente con el resarcimiento de daños y perjuicios, cuya valoración deberá efectuarse en cada supuesto concreto según el espacio ocupado, las molestias y el grado de la propia servidumbre”. Si se da el supuesto de que las viviendas o locales se encuentren arrendados, se deberá tener en cuenta del mismo modo pudiendo suponer una reducción de la renta proporcional a la parte de la que se está privando a los inquilinos.

Por norma general, la cantidad solicitada por los propietarios es mayor a la que la comunidad está dispuesta a ofrecer. Es por ello, que este tema suele desembocar en un recurso a los Juzgados y Tribunales y serán estos los que ponderen toda la información y determinen la cantidad a indemnizar.⁴¹

⁴¹ Legal today <http://www.legaltoday.com/practica-juridica/civil/civil/indemnizacion-al-propietario-afectado-por-la-instalacion-del-ascensor-en-la-comunidad>_Consultada 31 de marzo de 2020.

5. DISTRIBUCIÓN DE PAGOS Y GASTOS.

5.1.DISTRIBUCIÓN DE LA DERRAMA SEGÚN ESTATUTOS, POR COEFICIENTE O TODOS POR IGUAL.

Antes de comenzar este epígrafe es conveniente recordar que son las cuotas de participación. Sirven para calcular las cargas y beneficios de los propietarios respecto a la comunidad. Se establecen en el art. 5 LPH “Para su fijación se tomará como base la superficie útil de cada piso o local en relación con el total del inmueble, su emplazamiento interior o exterior, su situación y el uso que se presuma racionalmente que va a efectuarse de los servicios o elementos comunes.” Estas cuotas vienen fijadas, normalmente por el promotor del edificio, en el título constitutivo de la comunidad y solo pueden ser modificadas por unanimidad de los propietarios, decisión judicial o laudo arbitral como recoge el art. 17.6 LPH dichas modificaciones, deberán inscribirse en el Registro Mercantil para que vinculen a terceros. Como dice el Art. 9.1 e) son obligaciones de los propietarios “Contribuir, con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido, a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización.”

Se puede dar la circunstancia de que, en una comunidad se hayan apartado del criterio legal establecido en la LPH y que, tanto las cargas, como los beneficios, se realicen de forma igualitaria independientemente de las cuotas de participación. En el caso de que se quiera establecer un criterio de reparto de distinto al que fija la LPH o los estatutos, se deberá realizar mediante la regla de la unanimidad. El Tribunal Supremo recoge que en caso de que en una comunidad se esté siguiendo un reparto distinto al establecido legalmente mediante cuotas, como puede ser el reparto equitativo de gastos, será necesaria la mayoría simple para volver a este régimen. Por lo tanto, en caso de que una comunidad decida poner ascensor, el coste de este se debe realizar conforme a los estatutos, bien sea por cuotas o a partes iguales pero, en caso de que se decida seguir otro criterio como puede ser el de pagar la derrama por plantas, estableciendo un mayor porcentaje del gasto a aquellos que viven en las plantas superiores y que el porcentaje vaya descendiendo por plantas, pagando menos

aquellos que vienen en las plantas más bajas y más los que viven en las superiores, se requerirá la unanimidad de los propietarios. Del mismo modo, se requiere esta unanimidad para exonerar del pago de la derrama a algún piso o lo que es más común, a un local que normalmente no suelen dar uso a los ascensores.

5.2. PROHIBICIÓN DEL USO DEL ASCENSOR A MOROSOS

Por norma general, los vecinos de un inmueble están obligados al pago de las cuotas y las derramas correspondientes al edificio en el que residen en la forma que haya sido determinada por la Junta de Propietarios.

Existe la posibilidad de que en una comunidad de propietarios haya vecinos que no están corriente de pagos. En estos casos, para poder obtener el pago de las deudas, se debe realizar una reclamación judicial. Con esta demanda judicial, los morosos, si tienen dinero, estarán obligados a pagar y en caso de que no tengan se puede llegar al embargo de la vivienda.

Es importante hablar de los derechos que pierden los vecinos morosos. Según el artículo 15. 2 LPH establece que “los propietarios que en el momento de iniciarse la Junta no se encontrasen al corriente en el pago de todas las deudas vencidas con la comunidad y no hubiesen impugnado judicialmente las mismas o procedido a la consignación judicial o notarial de la suma adeudada, podrán participar en sus deliberaciones si bien no tendrán derecho de voto. El acta de la Junta reflejará los propietarios privados del derecho de voto, cuya persona y cuota de participación en la comunidad no será computada a efectos de alcanzar las mayorías exigidas en esta Ley”. Por lo tanto, según este artículo, los vecinos morosos no tendrán derecho a voto en las juntas, lo que sí tendrán es la posibilidad de asistir y tener voz. Recuperaran estos derechos en el momento que salden sus deudas con la comunidad.

Constituye el uso y disfrute de los elementos comunes el derecho fundamental de todos los propietarios en un edificio de régimen de propiedad horizontal. Se trata de elementos comunes esenciales y respecto a ellos no cabe plantearse su propiedad privada. Es posible que los Estatutos permitan un aprovechamiento especial de ellos en beneficio de algún propietario, siempre que no se perjudique

a la estructura del edificio, se puede atribuir el uso exclusivo de determinados elementos comunes a algunos propietarios con exclusión de los demás en el caso de patios o terrazas u otros elementos de uso exclusivo.⁴²

En caso de que en los estatutos se recogiese esa limitación debe existir una regulación muy clara sobre qué zonas o servicios comunes queden limitados.

En cualquier caso, como ha estipulado en la resolución de fecha 23 de octubre de 2012 la Dirección General de Registros y del Notariado ahora llamada Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, sólo se va a regular la limitación o prohibición de zonas o servicios comunes no esenciales, o que no limiten la habitabilidad de los vecinos. “Entran dentro de lo que podrían considerarse elementos comunes que no son de los necesarios para la habitabilidad, seguridad o accesibilidad del inmueble, sino que su carácter excede de lo que podrían considerarse elementos necesarios para la vivienda y como no se trata de la privación del derecho de propiedad sino de su mero uso con carácter meramente eventual mientras no se ponga al día en la contribución a los gastos que exige su mantenimiento, debe considerarse que no afecta al contenido esencial del derecho de propiedad sino todo lo contrario, que las limitaciones impuestas son coherentes con este régimen especial de la propiedad que es el de la comunidad en propiedad horizontal.” Dicho esto, si se podrá limitar el uso de una piscina o pista de tenis en tanto el propietario no se ponga al corriente de pagos, pero no el uso de un ascensor ya que es un elemento relacionado con la accesibilidad, habitabilidad y seguridad. En el supuesto de que se decida privar a los vecinos morosos del uso de elementos no esenciales, la vía adecuada es la modificación de los estatutos.

Del mismo modo “es insostenible mantener que su uso pueda restringirse o asignarse privativamente, toda vez que es un elemento común necesario para su adecuado uso y disfrute y del que los propietarios de los garajes no pueden ser excluidos, como tampoco de la propiedad de las escaleras, del suelo y de las

⁴² DEL VAS GONZÁLEZ J.M. “*La morosidad en la Ley de Propiedad Horizontal*” Publicación: Actualidad Jurídica Aranzadi núm. 650 parte Comentario. Editorial Aranzadi, S.A.U. Cizur Menor. 2004. BIB 2004\1842

cimentaciones, y es inadmisibile que la consecuencia interpretativa del título constitutivo del inmueble y sus estatutos reguladores impidan ese uso del ascensor.” STS 539/2006, 7 DE JUNIO DE 2006.⁴³ Según esta sentencia, resulta insostenible privar a propietarios, en este caso de garajes, del acceso al ascensor. En el caso de que se llegue a un acuerdo de privación de uso del ascensor, resultaría contrario a derecho si no cuenta con el expreso consentimiento de los afectados.⁴⁴

5.3.LA OBLIGACIÓN DE LOS LOCALES COMERCIALES DE CONTRIBUIR AL PAGO.

5.3.1. Posibilidad de ser eximidos del pago.

Salvo que en los estatutos se establezca lo contrario, por norma general, todos los copropietarios de la comunidad deberán contribuir a los gastos que se originen del mantenimiento del edificio. Esta contribución suele ser conforme a las cuotas de participación establecidas. En ocasiones, se contempla la posibilidad de que los locales comerciales sean eximidos de los gastos ocasionados del mantenimiento del portal y escaleras ya que, en la mayoría de los casos, estos no tienen entrada por el portal y la tiene directamente al exterior del edificio. Esa exención de gastos no comprende aquellos derivados de la instalación de ascensor como viene confirmando el TS en numerosas ocasiones. “A tal efecto hace referencia la actora a una serie de resoluciones y sentencias del Tribunal Supremo, en las que se viene adoptando el criterio de que incluso los locales comerciales, y las lonjas, aun no precisando del uso de ascensor, vienen obligados a contribuir al coste de su instalación, aun cuando en los propios estatutos de la comunidad quedaran exentos de contribuir a los gastos de conservación y mantenimiento de elementos comunes como las escaleras o

⁴³ Sentencia Tribunal Supremo. Fecha: 10/06/2019 Nº de Recurso: 2093/2017 Nº de Resolución: 794/2019 Id Cendoj: 28079130022019100231

⁴⁴ MAGRO SERVET V. “La responsabilidad por daños en elementos comunes de uso privativo.” Publicado en *El derecho* el 30/12/2019 <https://elderecho.com/la-responsabilidad-por-danos-en-elementos-comunes-de-uso-privativo>

el portal.”⁴⁵ Si bien, se debe tener en cuenta lo establecido por el TS en la sentencia 427/2011, de 7 de Junio, rec. 2117/2007, declaró que, “se debe reiterar como doctrina jurisprudencial que las exenciones genéricas de gastos que afectan a los locales contenidas en las cláusulas estatutarias, con apoyo en el no uso del servicio, comprenden tanto los gastos ordinarios como los extraordinarios”. “En el mismo sentido que las sentencias 342/2013, de 6 de mayo, rec. 2039/2009 y núm. 678/2016, 17 de noviembre, rec. 3263/2014”.⁴⁶ Esta doctrina jurisprudencial viene a establecer que, si la exención estatutaria es genérica, deben incluirse en la exención los extraordinarios y que solo tiene como excepción la instalación de un nuevo ascensor que antes no existiera, sentencias 691/2012, de 13 de noviembre y 38/2014, de 10 de febrero.

5.3.2. Distinción entre ascensor nuevo, ampliación o sustitución de uno ya existente.

Conviene hacer una distinción entre las comunidades en las que se pretende una instalación de un ascensor *ex novo*, es decir, que se acuerda instalar un ascensor en una comunidad en la que no existe este servicio; las comunidades en las que, existiendo ya un ascensor, se pretende la sustitución o adaptación para ampliar el recorrido de este a “cota cero” o a pisos en hasta los que no llegaba y las comunidades en las que se pretende la sustitución de un ascensor existente.

Cuando nos referimos a los ascensores *ex novo* se plantea la exención de los gastos de instalación a locales comerciales. Todos los comuneros tienen la obligación de contribuir a los mismos sin que las cláusulas de exención del deber de participar en las reparaciones ordinarias y extraordinarias haya de interpretarse como exoneración del deber de contribuir a los gastos de instalación de ascensor. Se consideran obras necesarias para mejorar la habitabilidad del inmueble y para el correcto uso y disfrute de este por parte de

⁴⁵ Sentencia del Tribunal Supremo, Madrid Sección: 1. Fecha de Resolución: 07 de junio de 2011 STS 7247/2011 Nº de Recurso: 388/2009, Resolución: 804/2011 Id Cendoj: 28079110012011100729

⁴⁶ Sentencia del Tribunal Supremo - Sala Primera, de lo Civil Fecha de Resolución: 7 de junio de 2011. Número de Recurso: 2117/2007, Resolución: 427/2011. Id Cendoj: 28079110012017100506

los vecinos y no como una obra de mejora. Igualmente, en sentencia 381/2018 de 21 de junio, se entendió que: “La instalación del ascensor, y aquí la ampliación de su trayectoria («a cota cero»), ha de reputarse no solo exigible, sino también necesaria y requerida para la habitabilidad y uso total del inmueble, impuesta por la normalización de su disfrute por todos los vecinos, y no como una simple obra innovadora de mejora (sentencias 797/1997, de 22 de septiembre , y 929/2006, de 28 de septiembre); accesibilidad que está presente tanto cuando se instala *ex novo* el ascensor, como cuando se modifica de forma relevante para bajarlo a «cota cero», y si obligado está el comunero a contribuir a los gastos de instalación de ascensor, obligado lo estará también, en casos como el enjuiciado, de los destinados a completar la instalación ya existente para la eliminación de barreras arquitectónicas, más propios de una obra nueva que de mantenimiento o adaptación del ascensor”.⁴⁷ Por lo tanto, bajada a cota 0, se encuentra comprendida dentro de los gastos de instalación, que no de conservación o mantenimiento.⁴⁸

Sin embargo, no aplica el mismo criterio el TS en las sentencias, 28-2-2017; 17-11-2016; 10-2-2014 y 3-10-2013, en los casos de sustitución de un ascensor que ya existe. Refiriéndose a aquellos locales pertenecientes a comunidades en las que se encuentran exonerados de los gastos de mantenimiento de la escalera y portal en los estatutos y que no tiene acceso al portal a través de estos, sino que el acceso se realiza por el exterior del edificio. Los propietarios de locales estarán exentos, no solo del coste de mantenimiento del ascensor, sino también de su reforma o sustitución. Lo mismo es aplicable a otros aparatos que facilitan el acceso al inmueble, como las plataformas salva escaleras. La comunidad de propietarios no podrá obligar a los locales exentos a pagar lo que no deben, salvo reforma de estatutos.⁴⁹

⁴⁷ Sentencia del Tribunal Supremo. Sala de lo Civil Fecha: 05 de junio de 2019, Nº de Recurso: 3821/2016, Resolución: 216/2019 Id Cendoj: 28079110012019100196

⁴⁸Lean abogados <https://www.leanabogados.com/inmobiliario/soy-propietario-de-un-local-estoy-obligado-al-pago-de-gastos-comunitarios-como-la-instalacion-de-un-ascensor/> consultada 20 de abril de 2020.

⁴⁹ <https://www.abogadoarrendamientos.com/gastos-instalar-renovar-ascensor/> consultada 20 de abril de 2020.

6. AYUDAS Y SUBVENCIONES.

Como recoge el artículo 47 de la Constitución Española de 1978 que “Todos los españoles tienen derecho a una vivienda digna y los poderes públicos serán los encargados de promover y establecer normas para conseguir esos objetivos.” Cantabria, a través de su Estatuto, establece en el artículo 24.3 la competencia exclusiva a la comunidad en materia de vivienda, pero a pesar de ser materia exclusiva de la Comunidad autónoma, es un deber constitucional de todos los poderes públicos que deben soportar tanto las CCAA, como el Estado y las entidades locales. La colaboración entre el Estado y las CCAA se realizará mediante convenios correspondientes en los que se establecen las diferentes formas de cofinanciación de estas ayudas.

6.1. El Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

El Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 ha sido publicado por el Ministerio de Fomento. En él se establecen una serie de objetivos entre los que se encuentra el de mejorar la calidad de la edificación y, en particular, de su conservación, de su eficiencia energética, de su accesibilidad universal y de su sostenibilidad ambiental. Estos objetivos se pretenden conseguir mediante 9 programas

- 1: Subsidiación de préstamos convenidos.
- 2: Ayudas al alquiler de vivienda.
- 3: Ayudas a las personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual.
- 4: Fomento del parque de vivienda en alquiler.
- 5: Fomento de la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en viviendas.
- 6: Fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas.
- 7: Fomento de la regeneración y renovación urbana y rural.

8: Ayuda a los jóvenes.

9: Fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad.

El tema objeto de este trabajo lo encontramos en el programa 6 de fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas. Siendo el objetivo de este programa el de financiar la ejecución de obras para la conservación, la mejora de la seguridad de utilización y la accesibilidad universal tanto en edificios de viviendas de tipología residencial como en viviendas unifamiliares ya sean urbanas o rurales y en viviendas ubicadas en edificios de tipología residencial.⁵⁰

Como establece en su preámbulo “las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, en su propio ámbito competencial, han establecido ayudas adicionales o de nuevo cuño, que completaban el amplio espectro de ayudas públicas en materia de vivienda.” Se hace necesaria la colaboración entre las CCAA y el Ministerio de Fomento mediante los convenios correspondientes establecerá la previsión de financiación a aportar en cada anualidad por la Administración General del Estado, así como los compromisos de cofinanciación de las actuaciones que, en su caso, asuma la Comunidad Autónoma.⁵¹ Fomento se compromete a aportar la cantidad 1.373,63 millones de euros para subvenciones estatales a la vivienda aportación condicionada a la cofinanciación mediante la firma de convenios de las diferentes Comunidades Autónomas. Siendo la aportación de las CCAA de 396,62 millones de euros.

Quedan establecidos en el artículo 42.2 unos requisitos para que puedan acceder a estas ayudas los edificios de viviendas que pueden resumirse en los siguientes: la vivienda a rehabilitar deberá haber sido finalizada antes de 1996, se establece en este apartado una reserva a las CCAA mediante la cual pueden conceder ayudas a edificios finalizados con posterioridad al año 1996 conforme a unos criterios que estas determinen y si lo encuentran justificado. Que al menos

⁵⁰Ministerio de fomento <https://www.mitma.gob.es/arquitectura-vivienda-y-suelo/programas-de-ayudas-a-la-vivienda/programa-6> Consultada 20 de abril de 2020.

⁵¹ Artículo 5 Gestión de las ayudas del Plan. Convenios de colaboración del Ministerio de Fomento con las Comunidades Autónomas y con las Ciudades de Ceuta y Melilla. El Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

el 50% de las viviendas en edificios deberán constituir el domicilio habitual de sus propietarios o arrendatarios en el momento de solicitar las ayudas, y el 70% de la superficie construida sobre rasante en los edificios de viviendas, excluidas las plantas inferiores con otros usos compatibles, deberá tener uso residencial de vivienda.

En el artículo 43 aparecen reflejadas las actuaciones subvencionables, concretamente en el apartado 2. a) “Se considerarán subvencionables las actuaciones para la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad. En particular: a) La instalación de ascensores, salva escaleras, rampas u otros dispositivos de accesibilidad, incluyendo los adaptados a las necesidades de personas con discapacidad sensorial o intelectual, así como su adaptación, una vez instalados, a la normativa sectorial correspondiente.”

El artículo 44 establece la cuantía de estas ayudas: “La cuantía máxima de la subvención a conceder no podrá superar los siguientes límites se establece en el artículo

a) 3.000 euros por vivienda y 30 euros por metro cuadrado de superficie construida de local comercial u otros usos compatibles, cuando se solicita solo para actuaciones correspondientes al apartado 1 del artículo 43.

b) 8.000 euros por vivienda y 80 euros por metro cuadrado de superficie construida de local comercial u otros usos compatibles, cuando se solicite para actuaciones correspondientes al apartado 2 o conjuntamente para los apartados 1 y 2 del artículo 43.

c) El 40 % del coste de la actuación.”

Para acceder a estas subvenciones es necesario presentar un informe técnico que acredite la necesidad de llevar a cabo la acción en cuestión. Puede ser con varios de los supuestos que contempla dicha ley, como trabajar en la conservación de la vivienda, mejorar la accesibilidad o la eficiencia energética.

6.2. Decreto 4/2019, de 7 de febrero, por el que se regulan determinadas ayudas del Plan de Vivienda de Cantabria 2018-2021.

El 13 de diciembre de 2018 se aprobó el Plan de Vivienda de Cantabria 2018-2021 que tiene como uno de sus objetivos el mejorar la calidad del parque edificado de Cantabria mediante el fomento de la rehabilitación dirigida a su conservación, a la mejora de su eficiencia energética y de su accesibilidad universal. En uno de los ejes de este Plan de Vivienda que se denomina ayudas y subvenciones, se establecen los distintos tipos de ayudas que van a estar vigentes en Cantabria durante ese periodo de tiempo (2018-2021). Mediante este Decreto, se establecen las medidas que se van a llevar a cabo para lograr sus objetivos, no solo los objetivos de Cantabria sino también los establecidos en el Plan Estatal de Fomento. Asimismo, se establecen también programas de cofinanciación con las entidades locales.

En base al artículo 8 de la Ley General de Subvenciones y en el artículo 7 de la Ley de Subvenciones de Cantabria, el procedimiento de concesión de las subvenciones deberá garantizar los principios de publicidad, transparencia, concurrencia, objetividad y no discriminación y debe perseguir el eficaz cumplimiento de los objetivos fijados al establecer el programa de ayudas y la eficiencia en la asignación y utilización de los recursos públicos.

Las subvenciones y ayudas reguladas en este Decreto se concederán a todos aquellos que las soliciten siempre y cuando realicen el comportamiento establecido en la norma y cumplan las condiciones y los requisitos en ella recogidos. Dentro de estos programas destacamos el programa 8 de fomento de la conservación, seguridad y mejora de la accesibilidad en viviendas.

Para solicitar estas subvenciones, en primer lugar, se debe solicitar la calificación de rehabilitación protegida. Para ello se deben cumplir unos requisitos que ya encontramos en el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 como los de que al menos, el 70% de la superficie construida sobre rasante tenga uso residencial de vivienda, excluida la planta baja, si tiene otros usos compatibles y la planta semisótano; que al menos, el 50% de las viviendas del edificio, constituyan la residencia habitual de sus propietarios y arrendatarios en el momento de solicitar la calificación protegida y que dicha situación se mantenga, al menos, durante los dos años siguientes a la obtención de las ayudas; que el edificio esté finalizado antes de 1996. En el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo se daba libertad a las CCAA para poder conceder estas subvenciones a edificios

finalizados en una fecha posterior al año 1996. El gobierno de Cantabria en la redacción su Plan de Vivienda establece que se podrá excepcionar este requisito si el edificio tiene graves daños estructurales, si se trata de edificios que no se hayan edificado conforme al Código Técnico de la Edificación, o si se trata de edificios de vivienda protegida de promoción pública o privada. Junto a estos requisitos se añaden los siguientes: disponer de un Informe de Evaluación del Edificio cumplimentado, suscrito por técnico competente y registrado en el correspondiente ayuntamiento, en el que se acredite la necesidad de la actuación; que las obras no hayan dado comienzo antes de la presentación de la solicitud; que el edificio no haya obtenido subvenciones del Gobierno de Cantabria para actuaciones sobre los mismos elementos del edificio en los diez años inmediatamente anteriores a la solicitud de calificación.

El segundo paso sería la solicitud de la concesión y el pago de ayudas. Para ello serán requisitos indispensables el haber obtenido previamente la calificación de rehabilitación protegida, haber finalizado las obras dentro del plazo concedido y hallarse con anterioridad a dictarse la resolución al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones con la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, la Seguridad Social y con la Administración de la Comunidad Autónoma. Asimismo, los beneficiarios deberán destinar el importe íntegro de la ayuda, al pago de las correspondientes actuaciones. Hay que destacar que cuando alguno de los miembros de la comunidad de propietarios, o de la agrupación de comunidades de propietarios, renuncie a la obtención de subvenciones o incurra en una o varias de las prohibiciones establecidas en el artículo 13.2 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre General de Subvenciones, no se atribuirá a dicho propietario la parte proporcional que le correspondería de la ayuda concedida a la comunidad de propietarios, que se prorrateará entre los restantes miembros de la comunidad o agrupación. Será responsabilidad de las personas beneficiarias de las actuaciones informar al público del apoyo recibido de la Unión Europea, el Gobierno de España y el Gobierno de Cantabria, en su caso a través del Fondo Europeo de Desarrollo Regional, el Plan Estatal de Vivienda y el Plan de Vivienda de Cantabria.

La cuantía en estos casos será para obras de mejora de la seguridad y accesibilidad o mixtas junto con obras de conservación:

- Hasta 8.000 €/vivienda y 80 €/m2 local comercial.
- Hasta 14.000 €/vivienda para personas residentes con discapacidad.
- Hasta 17.000 €/vivienda si dicha discapacidad pertenece a personas con parálisis cerebral, personas con enfermedad mental, personas con discapacidad intelectual o personas con discapacidad física o sensorial

Además, estas cuantías se incrementarán en 1.000 €/vivienda y 10 €/m2 de local en caso de edificios declarados Bien de Interés Cultural y un 25% por vivienda, cuando se otorgue a beneficiarios que sean personas mayores de edad y tengan menos de treinta y cinco años en el momento de la solicitud y las actuaciones se realicen en municipios de menos de 5.000 habitantes.⁵²⁵³

6.3. Ayudas de las Entidades Locales.

En el caso del municipio de Santander, la convocatoria por la que se convocan las ayudas para la realización de obras de primera instalación de ascensores en edificios residenciales preexistentes se publicó en el BOC el 11 de marzo de 2020.⁵⁴ Esta convocatoria sale en base a la Ordenanza Municipal de Ayudas para la Primera Instalación de Ascensores en Edificios Residenciales Preexistentes, aprobada definitivamente en Sesión Plenaria de 26 de abril de 2007 (B.O.C. número 107, de 4 de julio de 2007) y su modificación aprobada definitivamente en Pleno de 31 de agosto de 2017 (B.O.C número 217, de 13 de noviembre de 2017).

Los beneficiarios serán las comunidades de vecinos y propietarios de edificios y el objeto de la convocatoria fomentar la realización de obras de primera instalación de ascensores en las edificaciones de carácter residencial existentes

⁵²Gobierno de Cantabria, Consejería de empleo y políticas sociales <https://www.viviendadecantabria.es/informacion-general>11 consultada 20 de abril de 2020.

⁵³ Decreto 4/2019, de 7 de febrero, por el que se regulan determinadas ayudas del Plan de Vivienda de Cantabria 2018-2021. VIERNES, 15 DE FEBRERO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 2 1/165CVE-2019-1352

⁵⁴ CVE-2020-2042 Extracto del acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 24 de febrero de 2020 del Ayuntamiento de Santander por el que se convocan ayudas para la realización de obras de primera instalación de ascensores en edificios residenciales preexistentes. 11 DE marzo DE 2020 - BOC NÚM. 49 1/1CVE-2020-2042

en el municipio que carezcan de dicho equipamiento y sea procedente su implantación en cumplimiento de normativas legales aprobadas con posterioridad a la construcción del edificio.

El plazo de presentación de solicitudes como se indica en el punto 5º se inicia el día siguiente a la publicación de la convocatoria en el Boletín Oficial de Cantabria y finaliza el 15 de noviembre de 2020 o cuando se agote la dotación económica por riguroso orden de entrada de la documentación completa. Se debe tener en cuenta que serán consideradas las solicitudes presentadas en plazo no atendidas en la convocatoria anterior por haberse agotado la consignación presupuestaria.

El importe de la ayuda queda recogido en el artículo 8, será de un 20% del presupuesto de las todas obras necesarias para la instalación del Ascensor, con un máximo en función del tipo de obra y del número de plantas con parada del ascensor de:

- Ascensores Interiores: 2.250 € por planta con parada
- Ascensores Exteriores: 3.000 € por planta con parada
- Situaciones Especiales: 3.750 € por planta con parada

Se establece también que estas ayudas son compatibles con las otorgadas por otras administraciones con idéntica finalidad siempre que la suma de todas ellas no supere el coste total de la actuación subvencionada. No quedando amparadas las actuaciones cuando estemos ante una promoción inmobiliaria, cuando las obras supongan la restitución o renovación de ascensores existentes, y cuando se lleve a cabo en viviendas unifamiliares.

Los requisitos de las ayudas son: que sea la primera instalación de ascensor en el edificio, y que el mismo sea de uso residencial de vivienda colectiva, que el presupuesto de obras sea superior a 4.000,00 € y que la ejecución de las obras objeto de subvención en el plazo de un año desde la fecha de concesión provisional de la ayuda.⁵⁵

⁵⁵ Ayuntamiento de Santander Ayudas para la Primera Instalación de Ascensores en Edificios Residenciales. <https://santander.es/node/22999> consultada 20 de abril de 2020.

7. CONCLUSIONES.

- I. El objeto principal de este trabajo se centra en la instalación de los ascensores en comunidades de propietarios y esto está regulado principalmente por la Ley de Propiedad Horizontal que ha evolucionado en función de las circunstancias sociales. Esta ley lleva en vigor más de 60 años y por ella han pasado numerosas modificaciones. Desde alteraciones que han surgido a consecuencia de las circunstancias en las que se ha encontrado España, como el éxodo rural en los años 70, hasta las que han llegado fruto de las exigencias de seguridad y calidad de la UE. La LPH es una ley que, a pesar de haberse adaptado a las exigencias sociales, continúa siendo insuficiente y es por ello por lo que la jurisprudencia ha ido solventando estas carencias, pero, aun así, continúan existiendo contradicciones y vacíos.
- II. El ascensor es un servicio necesario en muchas comunidades antiguas y cada vez es más frecuente su implantación en los edificios de nueva construcción. El principal problema que acarrea el hecho de querer instalar este servicio es la falta de acuerdo entre los propietarios de una comunidad. Es cierto que esta ley ha flexibilizado el régimen de mayorías necesario para la instalación de ascensores, y su mayor avance vino de la mano de la modificación del artículo 10.1, en él se recoge como obligatoria la instalación de este servicio sin necesidad de acuerdo entre los propietarios cuando concurren determinados requisitos como la existencia en el inmueble de discapacitados y de personas mayores de 70 años. De esta forma se protegen los derechos de estos colectivos más vulnerables para hacerles más fácil y mejorar la calidad de la vida en sus viviendas.
- III. Una vez que se aprueba la instalación, los propietarios deberán hacer frente a los gastos en función de su cuota de participación. Un punto controvertido es el hecho de que los locales comerciales deban hacerse cargo también de la parte proporcional que les corresponda

pagar. Ha quedado demostrado que cuando una comunidad posee el servicio de ascensor no solo revaloriza notablemente el valor del inmueble, sino que mejora la calidad de vida de todos los vecinos, pero ¿hasta qué punto se revaloriza el valor de un local que ni siquiera tiene acceso al portal? ¿es proporcional la inversión que deben hacer con la “revalorización” de este? Estamos de acuerdo que, como todos los vecinos, estos locales deben hacerse cargo de los gastos referidos a la mejora de la fachada, tejado o cimientos del edificio. Pero los gastos derivados de la instalación y posterior mantenimiento de este servicio que nunca van a utilizar considero que deberían estar exentos o que su aportación fuese mucho más reducida. El hecho de que las viviendas y locales paguen en función de su cuota de participación hace que se pueda dar la posibilidad de que, el propietario de uno o varios locales deba desembolsar una cantidad muy superior a la que debe pagar un propietario de una vivienda siendo este último beneficiario directo del servicio.

- IV. Hay que tener en cuenta que la instalación de un ascensor en una comunidad que no posee espacio para ello es complicada. No obstante, existen numerosas alternativas, ya sea instalando ascensores más pequeños, colocando pasarelas, reduciendo la escalera, estableciendo servidumbres o, como última opción, quitando una parte de espacio de las viviendas de los vecinos. Todos estos problemas encarecen el precio de este servicio que ya de por sí es bastante elevado. Las administraciones públicas ofrecen diversos tipos de ayudas para que las comunidades puedan instalar ascensores y mejorar así la calidad de vida de los vecinos y revalorizar el precio de sus viviendas. A pesar de las subvenciones y ayudas ofrecidas, el precio de un ascensor sigue siendo alto y esto hace que muchas familias no puedan hacer frente a un gasto tan elevado. Ya que, en algunas ocasiones, cuando no se llega a las mayorías exigidas en la comunidad, la única forma de instalar un ascensor es haciéndose cargo los vecinos interesados del gasto.
- V. En mi opinión considero que la LPH sigue siendo insuficiente en algunos aspectos fundamentales, como es la toma de decisiones

dentro de una comunidad. Considero que se debería flexibilizar el régimen de acuerdos (más aún de lo que se ha hecho en las últimas reformas) para así facilitar las mejoras que se puedan adoptar en la comunidad, como es el caso de la instalación del ascensor. Otro punto que debe ser modificado y quizás, más necesario en cuanto al perjuicio directo que está ocasionando a los propietarios de bajos en edificios en los que se quiere instalar un ascensor, es la posibilidad de ser eximidos del coste de la instalación en los casos en los que los bajos no tengan entrada directa al portal y, por tanto, no vayan a utilizar este servicio. La LPH no debería tener en cuenta a estos propietarios en el reparto de gastos de un ascensor ya que el gasto al que tienen que hacer frente es muy elevado respecto a la mejora de la accesibilidad que obtienen, que en muchos casos es nula, como ya he dicho, por no tener accesos directos al portal.

8. ANEXOS.

8.1. BIBLIOGRAFÍA.

DEL VAS GONZÁLEZ J.M. *“La morosidad en la Ley de Propiedad Horizontal”* Publicación: Actualidad Jurídica Aranzadi núm. 650 parte Comentario. Editorial Aranzadi, S.A.U. Cizur Menor. 2004. BIB 2004\1842. p.32.

FERNÁNDEZ TORRES, J.R., I. *“La rehabilitación, la regeneración y la renovación urbanas en un contexto económico adverso”* publicada en Revista Aranzadi de Urbanismo y Edificación nº 30, año 2014, BIB 2014\699 Aranzadi. p.13.

GONZÁLEZ CARRASCOS, M^oC., *“Modificaciones de la LPH por Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas”* agosto de 2013. Trabajo realizado dentro del Proyecto de Investigación DER 2011-28562, del Ministerio de Economía y Competitividad (“Grupo de Investigación y Centro de Investigación CESCO: mantenimiento de una estructura de investigación dedicada al Derecho de Consumo”) p.14.

LANA DEL CASTILLO, C., *“PROPIEDAD HORIZONTAL Y OBRAS DE REHABILITACIÓN”* Monografías de la Revista Aragonesa de Administración Pública ISSN 1133-4797, XV, Zaragoza, 2013, pp.146. p.20.

MAGRO SERVET V. *“La responsabilidad por daños en elementos comunes de uso privativo.”* Publicado en El derecho el 30/12/2019 <https://elderecho.com/la-responsabilidad-por-danos-en-elementos-comunes-de-uso-privativo> p.33.

MAGRO SERVET, V. *“Significado del “importe repercutido anual” para la determinación de la obligatoriedad de las obras en comunidades de propietarios.”* En Revista de Derecho Inmobiliario, el 12 de noviembre de 2017. p. 21.

MARTÍNEZ ATIENZA, G., *Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal. Después de la Reforma de 2011*, Editorial vLex 2012, páginas: 155-163. p.18.

ORMAZABAL, M., Estudio de la Fundación Mutua de Propietarios en colaboración con la Confederación Española de Personas con Discapacidad Física y Orgánica (COCEMFE). Informe encontrado en “100.000 personas no salen nunca de casa en España por la falta de accesibilidad de sus inmuebles.” En El país el 12 de junio 2019. p.5.

POLO PORTILLA, M.J., *“El nuevo quorum para la instalación del ascensor en una Comunidad de propietarios.”* Editorial jurídica Sepín, 5 de septiembre de 2013 <https://blog.sepin.es/2013/09/el-nuevo-quorum-para-la-instalacion-del-ascensor-en-una-comunidad-de-propietarios/> p.12.

RIBES PEREZ.R., *“Las obras de eliminación de barreras arquitectónicas en la Ley de Propiedad Horizontal.”* Secretaria de estado de servicios sociales e igualdad. Ministerio de sanidad, servicios sociales e igualdad. Centro de recuperación de personas con discapacidad física. Julio 2013. p.12.

SARRIÓN ESTEVE, J., “La constitucionalización sustantiva del derecho comunitario y sistema de fuentes” publicado en Revista General de Legislación y Jurisprudencia, nº 04, año 2007, pp. 631-646. p.7.

SEVILLA CÁCERES, F., “Acuerdos de la Comunidad que requieren para su aprobación de tres quintos” artículo publicado en <https://www.mundojuridico.info/> el 20 de enero de 2020. p.22.

VÁZQUEZ BARROS, S., “Comentario al Artículo 17, sobre los acuerdos de la junta de propietarios, de la Ley de Propiedad Horizontal” Capítulo II. Del régimen de la propiedad por pisos o locales. Publicado en 2009. Editorial VLEX. ISBN: 848355416X p.23.

8.2. PÁGINAS WEB CONSULTADAS.

Ayuntamiento de Santander Ayudas para la Primera Instalación de Ascensores en Edificios Residenciales. <https://santander.es/node/22999> consultada 20 de marzo 2020

Ascensores Domingo <https://ascensoresdomingo.com/blog/historia-del-ascensor/> consultada 13 de diciembre 2019.

Ascensores Pascual <http://ascensoresjpascual.blogspot.com/2014/03/donde-colocar-el-ascensor.html> consultada 14 de febrero 2020.

Ascensores Abando <https://www.ascensoresabando.com/blog/colocar-ascensor-sin-hueco/> consultada 14 de febrero 2020.

Ascensores Ramase S.A. <https://www.ascensoresramase.com/noticias/lugares-donde-ubicar-ascensor/> consultada 14 de febrero 2020.

Código técnico de la edificación (CTE) <https://www.codigotecnico.org/> consultada 22 de enero de 2020.

Construirte <http://www.construirte.es/antecedentes-ascensor/>¹ consultada de 13 diciembre 2019.

<https://www.prevent.es/blog-mis-vecinos/como-proponer-un-punto-en-el-orden-del-dia-en-la-junta-de-propietarios> consultado 13 de febrero 2020.

El confidencial https://www.elconfidencial.com/alma-corazon-vida/2019-07-31/ascensores-historia-espana-pais-mas-tiene_2153315/ consultado 14 de febrero 2020.

EUR- lex, <https://eur-lex.europa.eu/summary/ES/2403020202> consultada 22 enero 2020.

Gobierno de Cantabria, Consejería de empleo y políticas sociales <https://www.viviendadecantabria.es/informacion-general11> consultada 20 de abril 2020.

Guías jurídicas Wolters Kluwer <https://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4slAAAAAAEAMtMSbF1jTAAAUmU2NztbLUouLM DxbIwMDCwNzAwuQQGZa>

[pUt-ckhlQaptWmJOcSoABqf2sTUAAAA=WKE](#) consultada 26 de diciembre 2019.

Lean abogados <https://www.leanabogados.com/inmobiliario/soy-propietario-de-un-local-estoy-obligado-al-pago-de-gastos-comunitarios-como-la-instalacion-de-un-ascensor/> consultada 20 de abril 2020.

Legal today <http://www.legaltoday.com/practica-juridica/civil/civil/indemnizacion-al-propietario-afectado-por-la-instalacion-del-ascensor-en-la-comunidad> Consultada 31 de marzo de 2020.

Ministerio de fomento <https://www.mitma.gob.es/arquitectura-vivienda-y-suelo/programas-de-ayudas-a-la-vivienda/programa-6> Consultada 20 de abril de 2020.

8.3. JURISPRUDENCIA CONSULTADA.

Tribunal Supremo

Sentencia del Tribunal Supremo. Sala de lo Civil, Fecha: 10/06/2019 N° de Recurso: 2093/2017 Resolución: 794/2019 Id Cendoj: 28079130022019100231

Sentencia del Tribunal Supremo. Sala de lo Civil, Fecha: 05 de junio de 2019, N° de Recurso: 3821/2016, Resolución: 216/2019 Id Cendoj: 28079110012019100196

Sentencia del Tribunal Supremo. Sala de lo Civil, Fecha: 22/02/2013 N° de Recurso: 4934/2009 N° de Resolución: 637/2013 Id Cendoj: 28079130032013100040

Sentencia del Tribunal Supremo. Sala de lo Civil, Fecha: 10/10/2011 N° de Recurso: 2240/2008 Resolución: 732/2011 Id Cendoj: 28079110012011100688

Sentencia del Tribunal Supremo. Sala de lo Civil, Fecha de Resolución: 07 de junio de 2011 STS 7247/2011 N° de Recurso: 388/2009, Resolución: 804/2011 Id Cendoj: 28079110012011100729

Audiencias Provinciales

Sentencia de la Audiencia Provincial de A Coruña (Sección 3ª) Sentencia núm. 352/2019 de 9 octubre de 2019. JUR 2019\303948

Sentencia Audiencia Provincial Córdoba, Sección 1ª 87/2015, 19 de febrero de 2015. Base de datos vlex. Consultada 11 de febrero 2020.

Sentencia de la Audiencia Provincial A Coruña (seccion3ª) Sentencia núm.45/2015 Núm. De recurso 434/2014 Fecha de resolución 13 de febrero 2015.

Sentencia de la Audiencia Provincial - Cantabria, Sección 4ª 23 de mayo de 2006 número de Recurso: 475/2005 número de Resolución: 396/2006.

Sentencia Audiencia Provincial de Huelva del 9 de febrero de 2006. Núm. Recurso 24/2006. Núm. de resolución 25/2006 Cendoj:21041370022006100088

Sentencia Audiencia Provincial Orense Sección 1ª, 14 de abril de 2004 N° recurso 254/2003. Base de datos Vlex consultada 12 de febrero 2020.

Resoluciones DGRN

Resolución de fecha 25 octubre de 2019 de la Dirección General de los Registros y del Notariado

Resolución de fecha 23 de octubre de 2012 de la Dirección General de los Registros y del Notariado

(La DGRN fue suprimida por Real Decreto 139/2020, de 28 de enero y desde ese momento paso a llamarse Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública Notariado.)

8.4. NORMATIVA CONSULTADA.

Constitución española, 29 de diciembre de 1978.

Código civil.

Ley 38/2003, de 17 de noviembre General de Subvenciones. Real Decreto núm. 732/2019, de 20 de diciembre por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo. RCL 2019\1873.

Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal. Ley 8/1999, de 6 de abril, de Reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal.

Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

Real Decreto 203/2016, de 20 de mayo, por el que se establecen los requisitos esenciales de seguridad para la comercialización de ascensores y componentes de seguridad para ascensores.

Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

Decreto 4/2019, de 7 de febrero, por el que se regulan determinadas ayudas del Plan de Vivienda de Cantabria 2018-2021. viernes, 15 de febrero de 2019 - boc extraordinario núm. 2 1/165

CVE-2020-2042 Extracto del acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 24 de febrero de 2020 del Ayuntamiento de Santander por el que se convocan ayudas para la realización de obras de primera instalación de ascensores en edificios residenciales preexistentes. 11 DE marzo DE 2020 - BOC NÚM. 49 1/1CVE-2020-2042

